

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Гражданское право и процесс

(наименование кафедры)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовой

(направленность (профиль) /специализация)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Основания возникновения жилищных правоотношений

Студент

А.В. Горшенина

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Е.В. Чуклова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти 2019

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры полностью)

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой Гражданское право и процесс

А.Н. Федорова

(подпись)

(И.О. Фамилия)

« ____ » _____ 20__ г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение бакалаврской работы

Студент: Горшенина Анастасия Валерьевна

1. Тема: «Основания возникновения жилищных правоотношений»
2. Срок сдачи студентом законченной выпускной квалификационной работы _____
3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Гражданский Кодекс РФ, Жилищный Кодекс РФ, Федеральный Закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3302., Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 03.07.2018) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 15, материалы судебной практики.
4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов): Глава 1. Общие положения о жилищных правоотношениях. Глава 2. Отдельные основания возникновения жилищных правоотношений.
5. Дата выдачи задания « ____ » _____ 20__ г.

Руководитель выпускной квалификационной работы

Задание принял к исполнению

(подпись)

(подпись)

Е.В. Чуклова

(И.О. Фамилия)

А.В. Горшенина

(И.О. Фамилия)

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры полностью)

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой Гражданское право и процесс

А.Н. Федорова

(подпись)

(И.О. Фамилия)

« ____ » _____ 20__ г.

**КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН
выполнения бакалаврской работы**

Студента: Горшениной Анастасии Валерьевны

по теме: «Основания возникновения жилищных правоотношений»

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии	Декабрь 2018	Декабрь 2018		
Обсуждение I главы работы	Январь 2019	Январь 2019		
Обсуждение II главы работы	Февраль 2019	Февраль 2019		
Предоставлен черновой вариант работы	Апрель 2019	Март 2019		
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»	Май 2019	19 июня 2019		
Предзащита	Май 2019	08 мая 2019		
Корректировка ВКР	Июнь 2019	Июнь 2019		
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией	Июнь 2019	29 июня 2019		

Руководитель выпускной квалификационной работы

(подпись)

Е.В. Чуклова

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

(подпись)

А.В. Горшенина

(И.О. Фамилия)

АННОТАЦИЯ

Жилье для человека необходимое условие существования, основа активной социальной и экономической деятельности, содержащее в себе огромный социально-экономический потенциал и обладающее сильным мультипликативным эффектом, влияющим на развитие экономики страны, регионов, городов. Все это придает особую важность и актуальность проблемам управления жилищными отношениями. Учитывая повышенную социальную значимость правоотношений, возникающих в жилищной сфере, общество и государственные структуры проявляют особое внимание к вопросам, связанным с реализацией и защитой этого права.

Целью работы является рассмотрение общих положений о жилищно-правовых отношениях, основываясь на действующем законодательстве, судебной практике, учебной и специализированной литературе.

Для достижения поставленной цели было необходимо решить следующие задачи: изучить и проанализировать понятие жилищных правоотношений; определить классификацию жилищных правоотношений; проанализировать содержание жилищных правоотношений; изучить отдельные основания возникновения жилищных правоотношений.

Структура работы включает в себя введение, две главы, подразделенные на пять параграфов, заключение и перечень используемых источников. Объем работы 59 страниц.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЯХ	6
1.1 Понятие и виды жилищных правоотношений	6
1.2. Содержание жилищных правоотношений.....	13
ГЛАВА 2 ОТДЕЛЬНЫЕ ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ.....	18
2.1. Договоры как основания возникновения жилищных правоотношений... ..	18
2.2. Акты государственных органов и органов местного самоуправления как основания возникновения жилищных правоотношений	29
2.3. Иные основания возникновения жилищных правоотношений.....	34
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	48
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	51

ВВЕДЕНИЕ

Жилье для человека необходимое условие существования, основа активной социальной и экономической деятельности, содержащее в себе огромный социально-экономический потенциал и обладающее сильным мультипликативным эффектом, влияющим на развитие экономики страны, регионов, городов. Все это придает особую важность и актуальность проблемам управления жилищными отношениями.

Учитывая повышенную социальную значимость правоотношений, возникающих в жилищной сфере, общество и государственные структуры проявляют особое внимание к вопросам, связанным с реализацией и защитой этого права.

Целью исследования является рассмотрение общих положений о жилищно-правовых отношениях, основываясь на действующем законодательстве, судебной практике, учебной и специализированной литературе.

Для достижения поставленной цели было необходимо решить следующие задачи:

- изучить и проанализировать понятие жилищных правоотношений;
- определить классификацию жилищных правоотношений;
- проанализировать содержание жилищных правоотношений;
- изучить отдельные основания возникновения жилищных правоотношений.

Объектом исследования являются жилищные отношения, которые являются воплощением объективной и одной из самых насущных потребностей граждан в жилье, прежде всего в жилом помещении.

Предметом исследования работы является действующее законодательство Российской Федерации (далее - РФ), регулирующее жилищные правоотношения. В качестве методов исследования применялись метод анализа, формально-юридический метод.

Обоснование положений, выводов и рекомендаций, которые содержатся в работе, проводилось путем комплексного использования методов: формально-юридического и сравнительно-правового.

Теоретическая база исследования. В процессе написания работы были изучены учебная и специализированная литература. Среди современных авторов, которые занимаются вопросами жилищных правоотношений можно отметить Богданова Е.В., Литовкина В.Н., Сергеева А.А., Алексеева С.С. Жилищные правоотношения, теоретические основы его практического применения и его юридические характеристики были обоснованы в научных трудах зарубежных (например Герберт Штумпф) и российских (например А.А. Пиленко, М.Л. Городисский и Ю.И. Свядосц) ученых.

Нормативной базой исследования являются: жилищное законодательство, гражданское законодательство Российской Федерации, Конституция Российской Федерации, федеральные законы Российской Федерации, и материалы судебной практики.

Структура работы включает в себя введение, две главы, подразделенные на пять параграфов, заключение и список используемых источников.

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЯХ

1.1 Понятие и виды жилищных правоотношений

Понятие, структура и виды жилищных правоотношений - довольно сложная тема. До тех пор, пока не был принят Жилищный кодекс РСФСР, под этим понятием обычно подразумевались гражданско-правовые отношения, возникающие в отношении использования жилых помещений. Регламентировались эти отношения гражданским законодательством. После принятия ЖК термин «жилищные отношения» стал использоваться в более широком понимании.

Конституционное право граждан на жилище относится к числу основных прав человека, к так называемому второму поколению прав. Право каждого на жилище было заявлено большинством конституций социалистических государств в 1960-70-х годах. В советскую эпоху отмечалось, что провозглашение конституционного права граждан на жилище - дело особой социальной значимости, которое призвано способствовать ускорению решения жилищной проблемы с тем, чтобы к 2000 году практически каждая советская семья имела отдельное жилье.¹ Сохранение права на жилище в Конституции РФ 1993 года связано с тем, что в переходный период развития общества и государства социальные права граждан требовали значительного внимания со стороны законодателя, что и было учтено при разработке Основного закона. Закрепление права каждого на жилище в ст. 40 действующей Конституции РФ объясняется следующими причинами: - российский жилищный вопрос на протяжении десятилетий не утратил своей актуальности, в связи с чем право гражданина на жилище было оправдано современными реалиями; - государство, содействующее реализации права граждан на жилище, акцентировало внимание на социальных проблемах российского общества, что следует

¹ Бошко В.А. Очерки советского семейного права. Киев: Наукова Думка, 1981.С.81.

расценивать как положительный момент; - наблюдая опыт в жилищной сфере западных государств, Россия стремилась приблизиться к международным стандартам в области прав человека. Конституционная норма о праве граждан на жилище, близкая по содержанию положениям международных правовых актов, не означает их дублирование, а указывает на то, что в Российской Федерации жилищные права граждан - вопрос, требующий особого внимания.

Понятие "жилищное правоотношение" является одним из центральных в науке жилищного права, определение которого зависит от понимания категории "жилищные отношения". В разные исторические периоды жилищные отношения определялись по-разному. Понятие "жилищные отношения" не является статичным. Оно развивается и трансформируется вследствие изменений государственной жилищной политики. Неизменным остается в данных отношениях лишь то, что обязательным их участником является гражданин, который вступает в данные отношения для удовлетворения своих потребностей, связанных с жилым помещением: потребности в жилье (проживании) и его эффективной эксплуатации и управлении им. В постсоветский период понятие "жилищные отношения" толкуется расширительно. Их перечнем охватывается сфера государственной жилищной политики, цели и задачи которой и определяют границы предмета регулирования жилищного законодательства. В жилищном законодательстве не дается определение понятия «жилищные отношения».

Жилищное правоотношение - это урегулированное нормой права жилищное отношение, участники (субъекты) которого наделены субъективными правами и юридическими обязанностями.² Предмет регулирования жилищных правоотношений - жилищные отношения, которые являются воплощением объективной и одной из самых насущных потребностей граждан в жилье, прежде всего в жилом помещении.

²Формакидов Д.А. К вопросу о формировании общих положений о договоре найма жилого помещения / Д.К. Формакидов // Жилищное право. 2017. № 1. С. 17 - 34.

Регулирование жилищных отношений осуществляется дифференцированно в зависимости от вида жилищного фонда, в котором находится жилое помещение. Жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений). Вопросы, относимые к жилищным правоотношениям, отличаются многообразием, однако правоведам удалось разделить их на две группы. В первую группу входят организационные правоотношения, складывающиеся на властных началах с чиновниками государственных органов. Ко второй группе отнесли имущественные правоотношения, которые складываются на паритетных началах между их участниками. Сюда же относят взаимоотношения между субъектами в вопросах пользования и владения жилищным фондом. Такие отношения могут основываться на договоре социального или коммерческого найма помещения. Кроме того, к этой же группе можно отнести и участников договоров найма жилых помещений специализированного жилого фонда, а также договоров поднайма жилых помещений. В данном случае это просто пример, имеются и другие виды взаимоотношений участников жилищных правоотношений.

Понятие и виды объектов жилищных правоотношений интересуют многих. С формированием рынка жилых помещений в него вовлечены практически все жилые помещения (исключение составляют помещения социального использования, которые передаются нуждающимся на безвозмездной основе). Рыночные отношения возникают обычно на основании договора коммерческого найма жилья, договора поднайма и других соглашений, заключаемых в большинстве случаев на платной основе, и регулируются гражданским законодательством.

Жилищный кодекс регламентирует отношения, которые возникают в связи с: возникновением, осуществлением, изменением, прекращением правовладения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, принадлежащими государству и муниципалитетам. Пользованием помещениями жилого назначения, принадлежащим частным собственникам. Использованием общего имущества владельцев помещений. Признанием помещений жилыми и исключением их из жилищного фонда. Учетом жилищного фонда. Содержанием и ремонтом жилья. Переустройством и перепланировкой жилых помещений. Управлением жилыми домами. Предоставлением коммунальных услуг. Оплатой за жилое помещение и коммунальные услуги. Эти виды жилищных правоотношений встречаются довольно часто. Вышеназванные виды делят на подвиды, например, в данной ситуации могут быть первичные и производные правоотношения. Те правоотношения, которые возникают в связи с пользованием и владением жилыми помещениями самими владельцами - это первичные правоотношения, а если они возникают с нанимателем жилья, то будут считаться производными. Среди вышеобозначенных правоотношений нужно подробнее сказать об отношениях, которые возникают в связи с управлением жилыми многоквартирными домами. Все жилищные отношения, имеющие в виду ремонт, перепланировку, переустройство жилых помещений, а также эксплуатацию инженерных коммуникаций могут регулироваться гражданским законодательством, но с учетом норм жилищного кодекса. Основополагающими видами договоров, регулирующими жилищные правоотношения, могут являться: договоры, предусмотренные федеральным законодательством или не противоречащие ему. Акты органов государственной власти, муниципалитетов и т.д., предусмотренные законом. Решения судебных органов, определяющие возникновение или прекращение жилищных прав и обязанностей. Оформление членства в различных жилищных кооперативах и товариществах. Определенные события, с

которыми законодательство РФ связывает возникновение прав и обязанностей в жилищных правовых отношениях.³

Предпосылками, которые являются базовыми для возникновения жилищных правоотношений, являются конкретные жизненные обстоятельства, с которыми правовые нормы связывают различные изменения в статусе субъектов жилищных правоотношений. Правоотношения данного типа возникают из оснований, предусмотренных жилищным законодательством, федеральными законами и иными правовыми актами. Кроме того, такими основаниями являются действия субъектов жилищных правоотношений, в том числе и неправомерных, которые, если и не предусматриваются такими актами, то, исходя из смысла и общих начал законодательства, порождают права и обязанности. К действиям относят разнообразные сделки, акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, судебные акты, иные действия, в частности действия, охватываемые понятием "приобретательная давность" (купля-продажа жилого помещения, договоры ренты, дарения, мены, обмена, найма, распоряжение о выделении жилого помещения по договору социального найма и т.д.). Поскольку неправомерное поведение вредно для общества и государства, последнее прибегает к принуждению. Но не любое неправомерное поведение влечет, как следствие, реакцию государства в виде принуждения. Анализ жилищных правоотношений, правоприменительной практики в этой сфере показывает, что в большинстве случаев неправомерное поведение участников этих отношений не вызывает необходимости прибегать к государственному принуждению. Так, в соответствии с ч. 1 ст 91 ЖК РФ, наниматель жилого помещения по договору социального найма, совершающий действия по разрушению данного жилого помещения, может быть выселен из жилого помещения без предоставления ему другого жилого помещения. Однако за данное правонарушение

³Формакидов Д.А. К вопросу о формировании общих положений о договоре найма жилого помещения / Д.К. Формакидов // Жилищное право. 2017. № 1. С. 17 - 34.

государственное принуждение может наступить только при наличии и в совокупности определенных условий: наймодатель предварительно должен вынести предупреждение о недопущении подобного поведения, назначить срок для устранения нарушения; обращение нанимателя в суд в случае, если в указанный срок нарушение неустранено; вынесение судебного решения, предусматривающего неблагоприятные последствия для должника; возбуждение исполнительного производства. Лишь на стадии исполнения судебного решения за указанное выше неправомерное поведение возможно государственное принуждение в виде выселения из жилого помещения. Единственным правовым основанием административной ответственности в области жилищных отношений должен быть закон. Этот принцип установлен в ст. 72 Конституции Российской Федерации, согласно которой административное, административно-процессуальное и жилищное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов.

Также, основанием возникновения жилищных правоотношений может быть состояние. Состояние хоть и не является юридическим фактом, однако состояние нетрудоспособности или иждивенчества (инвалидность) наделяет льготами при осуществлении права на жилое помещение. Например, инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, предоставляется компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в размере 50 процентов в соответствии со ст. 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ (в ред. от 01.06.2017) "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации".⁴

В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20 декабря 2016 г.) разъяснено следующее: "В соответствии со ст. 10 ЖК РФ жилищные права и обязанности возникают в том числе из договоров и иных сделок,

⁴ Федеральный закон от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. 2017. № 15. Ст. 48.

предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему.⁵

Также, необходимо отметить, что жилищные правоотношения возникают при решении вопросов владения, а также использования, изменения и прекращения прав пользования, распоряжения помещениями жилого назначения, находящегося в государственном, муниципальном или частном распоряжении.⁶ Сюда же относятся вопросы перепланировки жилых помещений, деятельность жилищных кооперативов и товариществ, а также оплата услуг ЖКХ и сохранение жилищного фонда. Другими словами, они представляют собой отношения, которые возникают относительно владения, пользования, распоряжения и управления жилым фондом.

Изучив понятие жилищных правоотношений, можно сделать следующие выводы: Под жилищными отношениями следует понимать общественные отношения, урегулированные нормами жилищного права, участники которых имеют определенные права и обязанности. Общим для всех этих отношений является то, что они возникают по поводу особого объекта - жилого помещения. Предпосылками, возникновения жилищных правоотношений, являются конкретные жизненные обстоятельства, результатом которых является изменения в статусе субъектов жилищных правоотношений. Жилищные отношения возникают по поводу: возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда; пользования общим имуществом собственников помещений; переустройства и перепланировки жилых помещений; управления многоквартирными домами; создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья,

⁵ "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016)": утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

⁶ Чиркин В.Е. Общечеловеческие ценности и современное государство // Государство и право. 2002. С.78.

прав и обязанностей их членов; предоставления коммунальных услуг; внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

1.2. Содержание жилищных правоотношений

Структура любых правоотношений представляет собой сочетание трех элементов. Это субъект, объект и содержание правоотношений. К субъектам в данном случае относятся лица, в том числе и юридические, принимающие участие в жилищных правоотношениях. Кроме того, это могут быть граждане иностранных государств, иностранные юридические лица и лица без гражданства. Главные субъекты этих правоотношений - это владельцы или наниматели жилых помещений. Причем, нанимателями имеют право быть только граждане. Когда юридическое лицо заключает договор аренды помещения, то оно является стороной аренды по договору, но жилищными правами не обладает. Юридическое лицо имеет право использовать жилой фонд только с целью проживания граждан.

Лицами, участвующими в жилищных правоотношениях, могут быть граждане РФ, юридические лица, Российская Федерация и ее субъекты, муниципальные образования и уполномоченные ими органы. Права иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц по сравнению с гражданами РФ ограничены. Гражданин, вступает в жилищные отношения для удовлетворения потребности в жилье и управлении им. Объектом жилищных правоотношений является жилое помещение. Жилое помещение обладает своими уникальными отличительными признаками. Требования, которым должно соответствовать жилое помещение, закреплены в разделе II Постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47.

Объект жилищных правоотношений - это всегда жилое помещение. Жилое помещение - это индивидуально-определенный изолированный (обособленный) объект недвижимости, отвечающий специальным

требованиям закона (пожарной безопасности, санитарным и техническим требованиям и пригодным для постоянного проживания.⁷ Жилое помещение как индивидуально-определенный объект обладает своими уникальными отличительными признаками. Анализ положений статьи 15 ЖК РФ позволяет выделить три вышеназванных существенных признака жилых помещений. К индивидуализирующим признакам жилого помещения следует относить: вид, адрес, кадастровый номер.

Требования, которым должно соответствовать жилое помещение, закреплены в разделе II Постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47. В частности, к указанным требованиям можно отнести следующие: отсутствие в основании и несущих конструкциях жилого дома разрушений и повреждений, приводящих к деформации или образованию трещин, снижающих способность и ухудшающих эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом; обеспеченность инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение; температура отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию; наличие непосредственного естественного (природного) освещения в комнатах и на кухне и т.п.⁸ Выделяются следующие виды жилых помещений как объектов жилищных гражданских правоотношений: жилой дом, часть жилого дома, под которыми понимается индивидуально-определенное здание или его часть, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании; квартира, часть квартиры, под которыми понимается структурно обособленное помещение или его часть многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме состоящее

⁷Емелькина И.А. Вещные права на жилые помещения. М., 2017. С. 29.

⁸Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ, 2018. С. 160.

из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении; комната, под которой понимается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. По цели использования в п. 3 ст. 19 ЖК РФ жилищный фонд подразделяется: на жилищный фонд социального использования; специализированный жилищный фонд; индивидуальный жилищный фонд; жилищный фонд коммерческого использования.

В целом понятие "жилищный фонд" образует родовую категорию имущества, относящегося к объектам недвижимости, под которым понимается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. В свою очередь, указанная родовая категория объектов гражданского оборота, как в иных областях знания, подразделяется на видообразующие элементы. На законодательном уровне выделяются: жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов; специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов; индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, которые используются физическими и юридическими лицами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания

членов своей семьи и (или) проживания иных граждан либо предоставляются указанным субъектам на условиях безвозмездного пользования; жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение(или) в пользование, за исключением жилых помещений, входящих в состав иного жилого фонда.⁹

Под юридическим содержанием жилищных правоотношений понимают права и обязанности, которыми связаны субъекты этих правоотношений.¹⁰ Статья 10 ЖК РФ содержит основания возникновения жилищных прав и обязанностей. Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.¹¹

Помимо юридического содержания правоотношений различают материальное и идеологическое. Материальное содержание - это общественное отношение, лежащее в основе правового отношения и с его помощью закрепленное. Идеологическое содержание предполагает волю государства, как необходимый винтик для сцепки между материальным и юридическим содержанием.¹² В соответствии с частью 2 статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и

⁹ Гришаев С.П. Вещные права на жилые помещения по новому Жилищному кодексу РФ // Жилищное право. 2016. № 5. С. 80-82.

¹⁰ Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2016. С. 78-82

¹¹ Сергеев А.П. Жилищное право: Учебник. М.: РГ-Пресс, 2013. С. 96.

¹² Рогова Ю.В. Договор как средство обеспечения стабильности гражданского оборота. М.: Статут, 2015. С. 347.

реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований.

Подводя итоги необходимо отметить, что содержание жилищного правоотношения составляют субъективные жилищные права и неразрывно связанные с ними жилищные обязанности. По характеру и объему они различаются в зависимости от правового режима жилого помещения, субъектного состава и вида жилищного правоотношения.

ГЛАВА 2 ОТДЕЛЬНЫЕ ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

2.1. Договоры как основания возникновения жилищных правоотношений

В последние годы наметилась положительная тенденция в развитии жилищной политики Российской Федерации на законодательном уровне, а также в реализации государственных программ и пилотных проектов в регионах страны. В частности, в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»¹³ проводятся мероприятия, направленные на повышение доступности жилья для граждан различных категорий. В целях повышения уровня доступности жилья для граждан с невысокими доходами формируется арендный рынок, в том числе рынок некоммерческой аренды.

Изменения, внесенные в Жилищный кодекс¹⁴ Российской Федерации в середине 2014 года, стали переломным моментом в реализации новой социальной жилищной политики, направленной на расширение категорий населения, имеющих возможность на получение социального жилья. Помимо существовавшего со времен СССР понятия жилья социального найма в состав жилищного фонда социального использования были включены жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилищного фонда социального использования (жилье некоммерческого найма). На уровне кодифицированного законодательства правовое регулирование вопросов, связанных с социальным наймом, регулируется гл. 35 ГК РФ и гл. 8 - 8.2 ЖК РФ. При этом выделяются две основные договорные конструкции,

¹³Постановление Правительства РФ от 30. 12. 2017 г. № 1710"Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" Собрание законодательства РФ. 2017. № 3. Ст. 27.

¹⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

призванные обеспечить выполнение социальной функции государства: договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и договор социального найма.¹⁵

От традиционного для России жилья социального найма такое жилье отличается формами собственности, величиной арендных ставок и срочностью действия договора найма. Данное жилье может быть предоставлено гражданам, чьи доходы, с одной стороны, не позволяют приобрести жилье на рыночных условиях, а, с другой стороны - претендовать на жилье социального найма в качестве малоимущих граждан. Данное ограничение закреплено в Жилищном кодексе Российской Федерации, однако конкретные категории граждан и методики определения их обеспеченности в рамках признания их нуждающимися в предоставлении помещений некоммерческого найма определяются на уровне муниципалитетов в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. В этой связи важным представляется анализ нормативных актов субъектов Российской Федерации с целью определения основных методик обоснования максимального уровня дохода и имущественной обеспеченности граждан, претендующих на получение наемного жилья в жилищном фонде социального использования.¹⁶

Можно выделить следующие виды жилищных правоотношений, возникающих в жилищном фонде социального использования в зависимости от оснований их возникновения: жилищные правоотношения, возникающие на основании договора социального найма жилого помещения, жилищные правоотношения, возникающие на основании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Также полагаем, что в систему жилищных правоотношений, возникающих в жилищном фонде социального использования, можно было бы включить и правоотношения, возникающие на основании договора безвозмездного пользования жилым

¹⁵ Матузов Н.И., Малько А.В. Теория государства и права: Учебник. М.: Юристъ, 2016. С. 209.

¹⁶ Быков В. Выселение как следствие расторжения договора социального найма // Жилищное право. 2015. № 11.

помещением. Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Согласно Жилищному кодексу РФ, основными критериями определения нанимателей жилья жилищного фонда социального использования, признанных нуждающимися в жилых помещениях, является доход семьи и суммарная стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи. Анализ законов и законопроектов субъектов Российской Федерации позволил выделить два основных подхода к определению максимального уровня доходов и имущественной обеспеченности нуждающихся граждан для предоставления им жилья некоммерческого найма.

Важнейшим из договоров в сфере жилищного права является договор социального найма. Только граждане Российской Федерации имеют право на получение в установленном порядке жилого помещения по договору социального найма в домах государственного или муниципального жилищных фондов. Предоставляемое гражданам по договору социального найма жилое помещение должно отвечать требованиям: оно должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Если наниматель и члены его семьи занимали квартиру или комнату (комнаты) в коммунальной квартире, им предоставляется квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат, в коммунальной квартире. Необходимо учитывать, что общие требования к благоустроенности жилого помещения определены в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Постановлением

Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47.¹⁷ Эти требования носят обязательный характер и не могут быть снижены субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями. Судам необходимо также иметь в виду, что при выселении граждан из жилых помещений другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, а потому иные обстоятельства, учитываемые при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, во внимание не принимаются. При этом граждане, которым в связи с выселением предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если для них не отпали основания состоять на таком учете. При удовлетворении судом иска о выселении гражданина из жилого помещения по основаниям, предусмотренным ст. 86 - 88 ЖК РФ, в резолютивной части решения суда должно быть указано конкретное благоустроенное жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемому гражданину.

Жилые помещения жилищного фонда России или жилищного фонда ее субъекта по договорам социального найма могут предоставляться категориям граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях. Особенность субъектного состава договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается в установленном на законодательном уровне исчерпывающем перечне лиц, способных выступать на стороне как наймодателя, так и нанимателя. Наймодателями по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования могут быть: орган государственной власти Российской Федерации; орган

¹⁷Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

государственной власти субъекта Российской Федерации; орган местного самоуправления или (частная организация, обладающая на праве собственности, праве хозяйственного ведения или оперативного управления всеми жилыми помещениями в наемном доме социального использования. Данные жилые помещения предоставляются в порядке, установленном ЖК РФ, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Федерации. Указанным категориям граждан могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления в случае наделения данных органов государственными полномочиями на обеспечение этих категорий граждан жилыми помещениями.¹⁸ По договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования лицо, которому предоставляется жилое помещениене должно иметь недоимок по налогам и сборам, а также задолженностей по иным обязательным платежам в бюджетной системе Российской Федерации; у него должна отсутствовать судимость за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), данное лицо должно отвечать требованиям открытости и публичности, т.е. публиковать в открытых источниках отчет о своей деятельности и предоставлять декларацию о соответствии требованиям, предъявляемым к наймодателям по договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на срок не менее чем один год, но не более чем десять лет .

Между тем условие о сроке действия договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования относится к существенным условиям договора, что дает основание полагать, что отсутствие конкретного указания на срок действия договора свидетельствует о его незаключенности. В отличие от договоров аренды жилого помещения

¹⁸ Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Юстицинформ, 2009. С.48.

коммерческого найма, условие о цене в договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования по умолчанию состоит лишь из двух составляющих: платы за наем (существенное условие); платы за коммунальные услуги.

Как следует из приведенного положения, в силу социальной направленности анализируемого вида соглашения расходы по проведению капитального и текущего ремонта, если иное не предусмотрено соглашением сторон, несет наймодатель. Согласно п. 3 ст. 91.1 ЖК РФ договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается в письменной форме. Принимая во внимание, что в преимущественном большинстве на стороне наймодателя по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования выступают органы государственной или муниципальной власти, Правительством РФ была утверждена Типовая форма указанного вида соглашения. Среди стадий действия договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования можно выделить: 1) стадию, на которой осуществляется заключение и передача жилого помещения нанимателю за плату; 2) стадию, на которой осуществляется платное использование жилого помещения; 3) стадию, на которой осуществляется возвращение жилого помещения назад наймодателю.

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на основании решения лица, обладающего наемным домом, в соответствии с которым наниматель признан нуждающимся в жилом помещении.

К обязанностям наймодателя и правам нанимателя относится: передача нанимателю свободного жилого помещения в состоянии, пригодном для проживания; осуществления надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение; предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых

коммунальных услуг; обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг.¹⁹

Следует отметить, что при наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений. Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.²⁰ Жилищное законодательство регламентирует право нанимателя на вселение супруга, детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов семьи, и наймодателя при вселении других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов его семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.²¹ Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи.

Жилищные правоотношения в фонде социального использования по субъектному составу являются относительными, обязательственными и возмездными. Хотя мы полагаем, что они могут быть и безвозмездными, возникающими на основании договора социального найма жилого помещения.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию наймодателя в случаях: невнесения нанимателем платы за жилое

¹⁹Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. М., 2017. С. 45.

²⁰Гражданское право. Часть вторая: учебник / Под общ.ред. А.Г. Калпина. - М., 2009. С. 131.

²¹Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Изд.: М., 2007. С. 152.

помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа; разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния; в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством. Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения. Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения.

Последствием расторжения договора коммерческого найма по вышеуказанным основаниям является выселение на основании решения суда нанимателя и других граждан, проживающих в жилом помещении (119 ст. 688 ГК РФ). Если имеются предусмотренные ГК РФ основания для расторжения договора коммерческого найма, то договор может быть расторгнут по решению суда с выселением нанимателя без предоставления ему другого жилого помещения. Согласно разъяснениям, данным в абз. 2 п. 4 Постановления Пленума ВС от 02.07.2009 № 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации",²² принимая во внимание, что жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское

²² Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений).

На основе указанных разъяснений в судебной практике сформировался подход, согласно которому если между сторонами заключен договор коммерческого найма, то к отношениям сторон применяются положения ГК РФ о договоре коммерческого найма, а не нормы ЖК РФ. При этом суд в каждом конкретном деле подробно выясняет, какой именно договор заключен между наймодателем и нанимателем (коммерческого или социального найма), для чего устанавливаются следующие имеющие существенное значение для дела обстоятельства: в чьей собственности находится спорное жилое помещение (коммерческой организации или это государственная/муниципальная собственность), когда фактически у нанимателя возникло право пользования жилым помещением, имеются ли предусмотренные законом основания для расторжения договора найма. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшение платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением

указанных обязанностей наймодателем. Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке: вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц; сдавать жилое помещение в поднаем; разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов; осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения; требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг. Гражданское законодательство дает довольно большую вариативность поведения во взаимоотношениях между наймодателем и нанимателем в рамках договора коммерческого найма жилого помещения. В частности, при достижении соответствующего соглашения стороны могут перераспределить бремя исполнения или порядок выполнения отдельных обязанностей, среди которых: выполнение текущего ремонта жилого помещения; несение расходов по проведению капитального ремонта жилого помещения; совершение действий по перепланировке или переустройству жилого помещения; изменение размера платы за наем в одностороннем порядке; порядок внесения нанимателем платы за наем; порядок изменения и/или расторжения договора в одностороннем порядке и т.п. в соответствии с п. 1 ст. 687 ГК РФ наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца. Данная норма закона, в исключение из общего правила о том, что односторонний отказ от исполнения обязательств недопустим (ст. 310 ГК РФ), предоставляет нанимателю право в любой момент отказаться от договора найма жилого помещения. Для этого ему не требуется обращаться в суд, а достаточно письменно предупредить наймодателя не менее чем за три месяца до отказа от договора. В случае если наниматель прекращает договор найма без

предупреждения наймодателя, последний вправе требовать внесения платы за пользование помещением за три месяца..."²³

Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период: до завершения капитального ремонта или реконструкции дома; до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами); до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Таким образом, жилищные правоотношения, возникающие в жилищном фонде социального использования, по своей правовой природе являются комплексными. Ядро данных отношений составляют гражданско-правовые имущественные отношения по владению и пользованию чужим жилым помещением, к которым мы предлагаем также отнести не только правоотношения, возникающие на основании договора найма жилого помещения, но и правоотношения, возникающие на основании договора безвозмездного пользования жилым помещением гражданами. В данном разделе выделены следующие виды жилищных правоотношений, жилищные правоотношения, возникающие на основании договора социального найма жилого помещения, жилищные правоотношения, возникающие на основании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Жилые помещения по данным договорам предоставляются категориям граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях. Условие о сроке для данных договоров является обязательным условием. Жилое помещение предоставляется на основании решения собственника данного помещения. При несоблюдении условий, договор найма жилого помещения может быть расторгнут, последствием расторжения договора

²³Седугин П.И. Жилищное право: Учебник. 3-е изд. М.: Норма, 2014. С. 1 - 11.

является выселение на основании суда. При регулировании данных отношений наблюдается оптимизация диспозитивного и императивного методов правового регулирования, так называемый синкретизм методов правового регулирования.

2.2. Акты государственных органов и органов местного самоуправления как основания возникновения жилищных правоотношений

Одним из оснований возникновения жилищных прав и обязанностей являются акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей. К ним относятся акты органов власти и управления Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований. Иные акты не могут порождать таких прав.

В юридической литературе отмечается возрастание роли и значения правовых актов управления в современных условиях дальнейшего развития многоукладной экономики, усложнения отраслевых и функциональных связей в системе исполнительной власти. Объясняется это определенными факторами: акты государственных органов призваны осуществлять более оперативное и конкретное правовое регулирование, нежели это делает закон, закрепляющий лишь самые значимые, типичные и устойчивые отношения. Кроме того, акты государственных органов отличаются широким диапазоном действия и многопрофильностью регулирования общественных отношений.²⁴

Акты органов государственной власти представляют собой обязательные для исполнения общие правила или предписания индивидуального характера, издаваемые органами государственной власти и органами местного самоуправления на различных уровнях издания актов

²⁴Студеникина М.С. Нормативные правовые акты управления как форма реализации исполнительной власти // Административное право и процесс. 2014. № 2.

органов государственной власти оказывают некое влияние условия жизни общества в целом, поскольку одной из главных задач нашего государства является обеспечение достойного уровня жизни и правовая защищенность каждого гражданина. По нашему мнению, под более полным и правильным определением «актов органов государственной власти» следует понимать - «официальный письменный документ, имеющий строгую внутреннюю структуру, отвечающую правилам юридической техники, принимаемый в соответствии с установленной процедурой уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления, должностным лицом и содержащий в себе их властное предписание, которое устанавливает возникновение, изменение и прекращение правоотношений».

Акты, принятые органами государственной власти и органами местного самоуправления, могут быть основанием возникновения жилищных правоотношений при соблюдении определенных условий. Прежде всего, акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, должны соответствовать законодательству (Конституции РФ и федеральным законам), т.е. они должны быть правомерными. Принятые названными органами акты, противоречащие требованиям закона, не могут порождать жилищные права и обязанности. Кроме того, акты органов государственной власти и органов местного самоуправления должны быть приняты названными органами в пределах их компетенции. Однако такие акты органов государственной власти и органов местного самоуправления могут служить основанием возникновения жилищных прав и обязанностей лишь в случаях, прямо предусмотренных законом.²⁵

Акты государственных органов и акты органов местного самоуправления служат основанием возникновения жилищных прав и обязанностей лишь в тех случаях, когда это предусмотрено жилищным законодательством. Например, в соответствии со ст. 32 ЖК РФ решение об изъятии жилого помещения в связи с изъятием земельного

²⁵Седугин П.И. Жилищное право: Учебник. 3-е изд. М.: Норма, 2017. С. 369.

участка для государственных или муниципальных нужд принимает орган государственной власти или местного самоуправления, принявший решение об изъятии земельного участка. Правовое основание пользования собственником жилого помещения земельным участком (собственность, аренда, пожизненное наследуемое владение, право постоянного (бессрочного) пользования) значения не имеет. Порядок подготовки и принятия решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд определяется федеральным законодательством.²⁶

Данная процедура включает в себя: принятие уполномоченным органом решения об изъятии жилого помещения (часть 2 статьи 32 ЖК РФ), государственную регистрацию этого решения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (часть 3 статьи 32 ЖК РФ), уведомление в письменной форме собственника жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия принадлежащего ему жилого помещения о принятом решении об изъятии и дате его государственной регистрации (часть 4 статьи 32 ЖК РФ).

Согласно ст. 57 ЖК РФ для заключения договора социального найма жилого помещения необходимо решение органа местного самоуправления о предоставлении жилья по такому договору. Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования. Типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством РФ.

К правопорождающим актам относятся, например, государственная регистрация права на жилое помещение, решение исполнительного органа государственной власти о предоставлении жилого помещения (ст. 63 ЖК РФ). Ранее ордер был важнейшим административным актом, служившим основанием для вселения в жилое помещение и заключения договора

²⁶Кохановский В.П. Философия. Учебное пособие для высших учебных заведений (издание 6-е, переработанное и дополненное). Ростов н/Д: Феникс, 2017. С. 454.

социального найма. Жилищный кодекс России отказался от этого. Отныне основанием для вселения в квартиру является договор социального найма, который заключается по решению о предоставлении жилого помещения. Жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным Жилищным Кодексом и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях.

Так, для возникновения права пользования жилым помещением государственного или муниципального жилищных фондов первоначальным и необходимым юридическим фактом является решение о предоставлении жилого помещения, а потом уже все необходимые действия, такие как: договор социального найма жилого помещения; передача наймодателем жилого помещения нанимателю. Только при наличии всех юридических фактов, причем накапливающихся в строго определенном (указанном) порядке, возникает право пользования жилым помещением (и обязанности нанимателя).

Решение о предоставлении жилого помещения является основанием заключения соответствующего договора, что и подтверждает Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"²⁷ разъяснено следующее: "После 1 марта 2005 года основанием заключения договора найма конкретного специализированного жилого помещения, дающего право на вселение и проживание в жилом помещении, является, согласно статье 99 ЖК РФ,

²⁷Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" //Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

решение собственника такого жилого помещения или действующего от его имени уполномоченного органа государственной власти или уполномоченного органа местного самоуправления либо иного уполномоченного им лица (например, администрации государственного унитарного предприятия, государственного или муниципального учреждения) о предоставлении гражданину, не обеспеченному жилым помещением в соответствующем населенном пункте, специализированного жилого помещения. Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. № 42

Еще одним актом государственных органов и органов местного самоуправления как основания возникновения жилищных правоотношений является решение о сносе жилого помещения, занимаемого по договору социального найма. Решение о сносе дома принимает исполнительный орган федеральной государственной власти, если дом относится к федеральной собственности; исполнительный орган государственной власти субъекта РФ, если дом относится к собственности субъекта РФ; орган местного самоуправления, если дом относится к муниципальной собственности.

Статьей 86 ЖК РФ установлено, что в связи со сносом дома жилье предоставляет орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение о сносе.

В заключении необходимо отметить, что акты государственных органов и акты органов местного самоуправления служат основанием возникновения жилищных прав и обязанностей. Акты указанных органов являются актами публичной власти и должны быть приняты в пределах их компетенции. Акты органов государственной власти и органов местного самоуправления служат основанием возникновения жилищных прав и обязанностей лишь в тех случаях, когда это предусмотрено жилищным законодательством. Данные акты должны соответствовать законодательству и не противоречить Конституции и федеральным законам.

2.3. Иные основания возникновения жилищных правоотношений

Кроме рассмотренных выше оснований жилищных правоотношений, в ЖК РФ предусмотрены и иные основания, которые требуют рассмотрения.

Членство в жилищных и жилищно-строительных кооперативах также порождает жилищные права и обязанности. Согласно ч. 3 ст. 124 ЖК РФ, основанием для владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном или жилищно-строительном кооперативе.

Согласно ст. 110 ЖК РФ жилищно-строительным кооперативом (далее - ЖСК) признается добровольное объединение граждан в установленных ЖК РФ, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом .

ЖСК выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельномучастке строительство, реконструкцию многоквартирного дома на основании выданного такому кооперативу разрешения на строительство в соответствии с законодательством О градостроительной деятельности ЖСК являются потребительскими кооперативами. При этом исходя из положений ст. 50 и ст.123.2 ГК РФ, установивших, что потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов , ЖСК является некоммерческой организацией.

Кроме того, в ч. 3 Ст. 110 ЖК РФ установлено законодательное ограничение,предусматривающее, что ЖСК, за исключением жилищно-строительных кооперативов, созданиекоторых предусмотрено Федеральным законом от 24.07.2008 N 161— ФЗ "О содействии развитиюжилищного

строительства", не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.²⁸

Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 236-ФЗ В55 ЖК РФ внесена ст. 123.1 "Особенности организации и деятельности жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома".²⁹ Согласно п. 1 данной статьи жилищно-строительный кооператив, осуществляющий за счет средств членов кооператива строительство многоквартирного дома, обязан размещать в системе в соответствии с установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, порядком, составом, сроками и периодичностью размещения в системе устав кооператива, а также следующие документы и информацию: количество членов жилищно-строительного кооператива; разрешение на строительство многоквартирного дома, в строительстве которого своими средствами участвуют члены жилищно-строительного кооператива; права жилищно-строительного кооператива на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, сведения о собственнике земельного участка (в случае, если жилищно-строительный кооператив не является собственником земельного участка), кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, сведения об элементах благоустройства; местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании

²⁸Магомедова К.И. Правовая природа жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2018. № 4. С. 411.

²⁹Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 13.07.2015 N 236-ФЗ (последняя редакция)// Собрание законодательства РФ. 2015. № 29.

которой выдано разрешение на строительство; количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, описание технических характеристик таких жилых помещений в соответствии с проектной документацией, а также изменение указанной информации в случае внесения в проектную документацию соответствующих изменений; предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома. Поскольку ЖСК является юридическим лицом, то в соответствии с положениями ст. 51 ГК РФ, устанавливающей требование об обязательной государственной регистрации юридических лиц в уполномоченном государственном органе, ЖСК должен быть зарегистрирован в порядке, установленном Федеральным законом от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей". В соответствии с п. 4 ст. 218 ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Согласно ст. ст. 124, 129 ЖК РФ гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса. Решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива. Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе. Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью. Предоставляемое члену жилищного кооператива жилое

помещение (квартира) и размер подлежащего внесению им паевого взноса определяются на общем собрании членов жилищного кооператива (конференции).

В юридической литературе возникновение права собственности на квартиру членами жилищно-строительного кооператива традиционно связано с наличием определенных юридических фактов. Обоснованно утверждается, что в основе возникновения права собственности на квартиру лежит сложный юридический (фактический) состав: членство в жилищно-строительном кооперативе; полная выплата паевого взноса; предоставление кооперативом члену жилищно-строительного кооператива квартиры в пользование ТСЖ создается собственниками помещений в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах либо собственниками нескольких жилых домов для следующих целей: совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов; осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества; осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего таким собственникам.

Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья. Нормативно-правовое регулирование деятельности ТСЖ, которое является видом некоммерческих юридических лиц - товариществ собственников недвижимости (подп. 4 п. 3 Ст. 50 ГК РФ), осуществляется помимо ГК РФ, ЖК РФ специальным законом о товариществах собственников жилья. Совершаемые ТСЖ сделки должны быть направлены на обеспечение уставных целей деятельности. Юридические лица действуют на жилищном рынке в качестве участников

сопутствующих, а также обеспечивающих исполнение обязательств договоров, связанных с переходом прав на жилые помещения (кредитных, страховых, связанных с оценкой имущества, посреднических, инвестиционных, залоговых и иных сделок).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливает: обязанность внесения платы за жилье и коммунальные услуги; размер платы за жилье и коммунальные услуги; запрет ограничения повышения размера вносимой платы за коммунальные услуги; порядок распределения расходов собственников помещений в многоквартирном доме; основания и порядок предоставления субсидий и компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг³⁰.

Применительно к жилищным правоотношениям, как правило, рассматривают такие их формы, как право собственности на жилое помещение (п. 4 ст. 10, гл. 5 ЖК), различные договоры найма жилого помещения (гл. 35 ГК, договор социального найма - разд. III ЖК, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования - разд. III.1 ЖК), членство в жилищных или жилищно-строительных кооперативах (п. 5 ст. 10, разд. V ЖК). Однако существуют и даже упоминаются в законодательстве и другие варианты.

Развитие рынка недвижимости (п. 1 ст. 2 ЖК), появление различного рода организаций, специализирующихся на сделках с жилыми помещениями, понуждают нас обратиться к такой форме, как договор ренты (в первую очередь к его разновидности - пожизненному содержанию с иждивением). Под договором пожизненного содержания с иждивением понимается соглашение, по которому одна сторона (плательщик ренты) обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением другой стороны

³⁰ Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Юстицинформ, 2009. С. 23.

(получателя ренты) и/или указанного им третьего лица при условии передачи плательщику ренты жилого помещения в собственность.³¹

Современный договор ренты (гл. 33 ГК) имеет своим своеобразным предшественником ст. 253 ГК РСФСР 1964 г. "Купля-продажа жилого дома с условием пожизненного содержания продавца", согласно которой предъявлялись специальные требования: к продавцу - лицо, нетрудоспособное по возрасту или состоянию здоровья; к товару - жилой дом или часть его; к встречному удовлетворению - не деньги, а материальное обеспечение в натуре - в виде жилища, питания, ухода и необходимой помощи, предоставляемое продавцу до конца его жизни.

Введенное частью второй ГК с 1996 г. пожизненное содержание с иждивением (§ 4 гл. 33 ГК), являясь разновидностью пожизненной ренты (§ 3 гл. 33 ГК), изменило требования: к продавцу - любое правосубъектное физическое лицо- собственник; к объекту - недвижимость, в том числе жилой дом, квартира, земельный участок.³²

Условия о возрасте и (или) трудоспособности обычно выдвигают плательщики ренты (их собственники, органы, осуществляющие руководство их деятельностью).³³

В действующем законодательстве нет четкой связи между характером имущества, отчуждаемого под выплату ренты, и характером встречного предоставления. Это выражается: во-первых, в том, что за передачу любого недвижимого имущества может обеспечиваться потребность в жилище; во-вторых, в том, что при отчуждении под выплату ренты жилого помещения получателю ренты может предоставляться другое жилое помещение.

Получатель ренты обязан передать плательщику ренты в собственность объект договора в течение срока, согласованного сторонами, а в том случае,

³¹ Сулова С.И. О критерии вынужденности участия в жилищных отношениях // Семейное и жилищное право. 2017. № 1. С. 32 - 34.

³² Хохлов В.А. Общие положения об обязательствах: Учебное пособие. М.: Статут, 2015. С. 288.

³³ Долинская В.В. Договор ренты как форма жилищных правоотношений // Законы России: опыт, анализ, практика . 2017. № 1. С. 7 — 11.

если такой срок не установлен договором, - в течение семи дней с момента выдвижения соответствующего требования (п. 2 ст. 314 ГК РФ).

Обязанность плательщика ренты осуществлять содержание получателя ренты существует на всем протяжении жизни последнего прекращается в момент его смерти, за исключением случаев, когда в обязанности плательщика ренты даже входит оплата ритуальных услуг.³⁴

Учитывая, что договор пожизненного содержания с иждивением относится к разновидности консенсуальных договоров, получатель ренты обязуется осуществить передачу объекта договора собственности плательщика ренты. При этом, как представляется, в случае неисполнения указанной обязанности плательщик ренты будет вправе требовать исполнения обязанности в натуре, в т.ч. путем понуждения получателя ренты в совершении активных действий по регистрации перехода права собственности. Обязанность по выплате денежных средств получателю ренты в счет его пожизненного содержания либо осуществлению деятельности по предоставлению содержания (обеспечение потребностей в жилище, питании, одежде, уходе за состоянием здоровья и т.п.).³⁵

Деятельность плательщика ренты по выплате содержания получателю ренты представляет собой, как правило, встречную обязанность, имеющую встречный характер. Именно в указанных действиях проявляется встречное имущественное предоставление, что обуславливает проявление такого принципа гражданского права как эквивалентность имущественного предоставления (товарообмена), именно в данном аспекте проявляется императивность указанной обязанности, что также подтверждается установлением на законодательном уровне минимальных размеров ренты. Указанная императивная обязанность плательщика ренты прежде всего продиктована тем, что одним из признаков договора пожизненного содержания с иждивением является потенциальная возможность

³⁴ Крюкова Е.С. Понятие и виды жилищных прав. Самара: Издательство "Универс-групп", 2016. С. 31-36.

³⁵ Гражданско-правовые договоры: актуальные проблемы правового регулирования отдельных видов: Монография / Под ред. В.В. Кулакова. М.: Юрлитинформ, 2014. С. 320.

возникновения возвратного обязательства, которое может проявиться при нарушении плательщиком ренты принятых на себя обязанностей. Одна из особенностей заключения договора пожизненного содержания с иждивением обусловлена необходимостью соблюдения специального правила о форме указанного вида соглашения. Соглашение должно быть удостоверено нотариусом, также как и все изменения к нему. Следовательно, в случае, если стороны изъявят желание внести соответствующее изменение в содержание договора пожизненного содержания с иждивением, такого рода дополнительное соглашение, так же как сам договор, подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Между тем в случае, если стороны не удостоверят соглашение об изменении условий договора пожизненного содержания с иждивением, такое соглашение на основании ч. 3 Ст. 163 ГК РФ будет являться ничтожным, следовательно, обязательственная связь будет существовать между сторонами на ранее согласованных условиях, изложенных в нотариально удостоверенном договоре.³⁶ В случае, если договор пожизненного содержания с иждивением расторгается в добровольном порядке по соглашению сторон, по аналогии с правилом об изменении соглашений, требующих соблюдения квалифицированной письменной формы. Между тем одним из наиболее распространенных оснований расторжения договора пожизненного содержания с иждивением является существенное нарушение условий договора плательщиком ренты, которое обусловлено нарушением им своей обязанности по содержанию получателя ренты или выплате ему рентных платежей. Как становится ясным из судебной практики, наиболее востребованным способом расторжения анализируемого вида соглашения является обращение в суд с требованием о расторжении договора. Таким образом, следует сделать вывод, что одним из наиболее распространенных на практике оснований для расторжения договора пожизненного содержания с

³⁶Пчелинцева Л.М., Пчелинцев С.В. Жилищные права и льготы граждан в России. 2-е изд. М.: Норма, 2015. С. 12.

изживением является существенное нарушение плательщиком ренты своей обязанности по содержанию получателя ренты и/или выплате ему причитающихся рентных платежей, что является основанием для возникновения возвратного обязательства, свидетельствующего о необходимости возвращения жилого помещения назад в собственность получателя ренты.

Специфическим основанием возникновения права пользования жилым помещением в российском законодательстве, является судебное решение.

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ) предусматривает в качестве одного из оснований возникновения жилищных прав и обязанностей решение суда (ст. 10). Такое основание, в частности, закреплено в п. 4 ст. 31 ЖК РФ, предусматривающем сохранение за бывшим членом семьи собственника права пользования жилым помещением на определенный срок на основании решения суда с учетом различных жизненных обстоятельств, имеющих под собой, как правило, материальную основу. За данными лицами будет сохраняться право пользоваться жилым помещением наравне с его собственником на весь срок, установленный таким решением (п. 6 ст. 31 ЖК РФ).³⁷

Наделенное данным правом лицо будет осуществлять в отношении жилого помещения самые широкие правомочия по владению и пользованию им, реализуя такие признаки ограниченных вещных прав, как абсолютный характер, господство лица над вещью, защита с помощью вещно-правовых исков в отношении любых лиц, включая собственника, наличие в качестве объекта права индивидуально-определенной телесной вещи - жилого помещения.³⁸

Правовое положение граждан укрепляется и тем, что суд не связан законодательно каким-либо ограничительным сроком при сохранении права

³⁷Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стереотипное. М.: Статут, 2012.

³⁸Магомедова К.И. Правовая природа жилого помещения / К.И. Магомедова // Семейное и жилищное право. 2018. № 4. С. 41 - 43.

проживания, а также количество обращений в суд с подобным заявлением не лимитировано. В результате судебного решения бывший член семьи, по сути, получит право, обременяющее собственность на длительное время, которое по своему характеру и присущим правовому положению признакам можно сравнить с ограниченным вещным правом на жилое помещение. В отечественном правопорядке практика закрепления с помощью судебного акта за определенными лицами права владения и пользования жилым помещением сформировалась в период действия норм советского законодательства, предусматривавшего прежде всего социалистическую собственность при отсутствии в гражданском законодательстве правовых норм об ограниченных вещных правах, и несла на себе экономический, политический и социальный оттенок.³⁹

Если обратиться к судебной практике 30 - 40-х годов прошлого века, то мы увидим, что в условиях тотального дефицита жилья суды сохраняли право проживания за бывшими членами семьи любого пользователя жилого помещения. В дальнейшем такой подход стал традиционным, а судебное решение выдвинулось в качестве самостоятельного основания для возникновения прав на жилое помещение.

Судебное решение о сохранении за рядом пользователей права проживания в чужом жилом помещении создает, по сути, для данных лиц ограниченное вещное право, анализирует основания возникновения этих прав в зарубежных кодификациях, высказывает мнение по регулированию данных правоотношений.

В связи с тем, что многие граждане, занимающие жилые помещения в аварийном и ветхом жилье и ожидающие расселения, лишатся после 01.03.2017 г. возможности воспользоваться своим правом на бесплатную приватизацию, а также по многочисленным просьбам избирателей в связи с появлением новых категорий жилья, которые не могут перейти в

³⁹Прокопьев А.Ю. Абсолютные и относительные гражданские правоотношения: общее и особенное / А.Ю. Прокопьев // Современное право. 2015. № 11. С. 34 - 39.

собственность: квартир в общежитиях либо военных городках, законодатель продлил действие закона на неограниченный срок. Приватизация жилых помещений представляет собой бесплатную передачу в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений.⁴⁰ В юридической литературе определения понятия приватизации жилых помещений многие авторы предлагают по-разному. Однако, их мнение сводится к тому, что приватизация - это бесплатная передача жилых помещений в собственность граждан. Такая позиция авторов совпадает с позицией законодателя, что исключает возможность двойного толкования и судебных споров. До 31 мая 2001 г. объектами приватизации могли быть любые жилые помещения, включая комнаты в общежитиях, находящихся в государственном или муниципальном жилищном фонде.⁴¹

В настоящее время не всякое жилое помещение может быть приватизировано. Так, не могут быть приватизированы жилые помещения специализированного жилищного фонда, т.е. предназначенные для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с работодателем, а также в связи с прохождением службы либо обучения (ст. 92-98 ЖК РФ); в домах производственного назначения (школах, больницах, домах отдыха, пионерских лагерях, детских дошкольных учреждениях); занимаемые гражданами, включенными в списки на получение другого жилого помещения в порядке улучшения жилищных условий на всю семью и не освободившими жилую площадь.

Вместе с тем, приватизировать жилое помещение имеют право граждане Российской Федерации, которые пользуются такими помещениями,

⁴⁰ Халдеев А.В. Соотношение правовых категорий "жилое помещение" и "жилище": теоретические и практические аспекты // Жилищное право. 2016. № 6. С. 40.

⁴¹ Рогова Ю.В. Договор как средство обеспечения стабильности гражданского оборота. М.: Статут, 2015. С. 144.

находящимися в домах государственного или муниципального жилищного фонда, на условиях социального найма. При этом, приобрести жилое помещение граждане могут в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Как уже было сказано, приватизировать жилое помещение граждане могут с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Таким образом, в силу закона такое согласие является обязательным условием для приватизации.⁴² Право пользования данным жилым помещением для него будет носить бессрочный характер (в том числе и тогда, когда отказ от участия в приватизации дается лицом, ранее уже участвовавшим в приватизации другого жилого помещения), следовательно, его права должны быть учтены при переходе права собственности на жилое помещение другому лицу. Приватизацию следует признать сложным юридическим составом, поскольку она состоит из нескольких этапов. Первый этап предусматривает обращение гражданина с заявлением о желании приватизировать жилое помещение. Второй этап - заключение договора о передаче жилого помещения в собственность. Передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками жилых помещений, органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд.⁴³

⁴²Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. М.: Статут, 2016. С. 44.

⁴³Гражданское право: Учебник / В.Ю. Борисов, Е.С. Гетман, О.В. Гутников и др.; Под ред. О.Н. Садикова. М.: КОНТРАКТ; ИНФРА-М, 2017. С. 608.

Суды общей юрисдикции признают право пользования жилым помещением не только за непосредственно проживающим в таком жилом помещении бывшим членом семьи собственника, но и в том случае, если на момент возникновения спора бывший член семьи собственника жилого помещения в спорном жилом помещении фактически не проживает, плату за жилое помещение не вносит, коммунальные услуги не оплачивает, однако состоял на регистрационном учете и заинтересован в сохранении права пользования жилым помещением.⁴⁴ Но, закрепляя право лиц, отказавшихся от участия в приватизации, на пользование жилым помещением, законодатель не раскрывает содержание данного права и не определяет его правовой природы, не регламентирует порядок осуществления и прекращения данного права, что закономерно обусловило определенные трудности в правоприменительной практике. Следовательно, правовой режим права пользования жилым помещением требует дальнейшей правовой регламентации. Говоря о приватизации жилых помещений, следует отметить, что ч. 1 ст. 4 закона предусматривает перечень жилых помещений, которые не подлежат приватизации. К таким помещениям относятся жилые помещения находящиеся в аварийном состоянии, общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения. Сам процесс приватизации возможен лишь при соблюдении определенных законодательных принципов, в частности, добровольности, безвозмездности, однократности бесплатной приватизации. Подытоживая вышеизложенное, следует отметить, что продлив срок действия закона, законодатель тем самым предоставил гражданам возможность приватизировать жилье тем лицам, кто еще не успел это сделать. По своей правовой природе, приватизация позволяет человеку распоряжаться своим жильем по собственному усмотрению: без нее невозможна ни купля-продажа, ни передача в наследство, не совершение других сделок с недвижимостью.

⁴⁴ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" // СПС КонсультантПлюс.

Вместе с тем, предоставив населению возможность приватизации жилых помещений, законодателю необходимо создать четкий механизм правового регулирования жилищных отношений в этой области. Подтверждению этому служит судебная практика, согласно которой, суды разрешают споры, возникающие в сфере реализации прав граждан на приватизацию жилых помещений, что свидетельствует о необходимости совершенствования законодательства в рассматриваемой области и практики его применения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования можно сделать следующие выводы.

Во-первых, жилищное правоотношение - это урегулированное нормой права жилищное отношение, участники (субъекты) которого наделены субъективными правами и юридическими обязанностями. Предмет регулирования жилищных правоотношений - жилищные отношения, которые являются воплощением объективной и одной из самых насущных потребностей граждан в жилье, прежде всего в жилом помещении.

Во-вторых, все юридические факты в жилищной сфере делятся на действия (бездействие), события, сроки, состояния. Жилищные правоотношения возникают при решении вопросов владения, а также использования, изменения и прекращения прав пользования, распоряжения помещениями жилого назначения, находящегося в государственном, муниципальном или частном распоряжении.

В-третьих, основаниями жилищных правоотношений являются: договора и иные сделки, предусмотренные федеральным законом, а также договора и иные сделки, хотя и не предусмотренные федеральным законом, но не противоречащих ему; акты государственных органов и акты органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей; судебные решения, установившие жилищные права и обязанности; членство в жилищных или жилищно-строительных кооперативах; вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

В-четвертых, основополагающими видами договоров, регулируемыми жилищные правоотношения, могут являться: договоры, предусмотренные

федеральным законодательством или не противоречащие ему. Акты органов государственной власти, муниципалитетов и т.д., предусмотренные законом. Решения судебных органов, определяющие возникновение или прекращение жилищных прав и обязанностей. Оформление членства в различных жилищных кооперативах и товариществах. Определенные события, с которыми законодательство РФ связывает возникновение прав и обязанностей в жилищных правовых отношениях.

В-пятых, важнейшим из договоров в сфере жилищного права является договор социального найма. Детально проанализировав соответствующие нормы Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации, точки зрения по рассматриваемой проблеме различных ученых-юристов, можно прийти к выводу, что жилищные правоотношения, возникающие в жилищном фонде социального использования, по своей правовой природе являются комплексными. Ядро данных отношений составляют гражданско-правовые имущественные отношения по владению и пользованию чужим жилым помещением, к которым мы предлагаем также отнести не только правоотношения, возникающие на основании договора найма жилого помещения, но и правоотношения, возникающие на основании договора безвозмездного пользования жилым помещением гражданами. При регулировании данных отношений наблюдается оптимизация диспозитивного и императивного методов правового регулирования, так называемый синкретизм методов правового регулирования. Договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования запрещена какая-либо возможность передачи жилого помещения третьим лицам. При этом, как представляется, указанное ограничение является весьма правомерным и справедливым, поскольку отражает социальную цель указанного вида соглашения, а также реализуемые им функции, которые направлены на дотягивание отдельных категорий граждан, испытывающих нужду в жилище, до минимального уровня обеспеченности в жилом помещении.

Что касается проблем правового регулирования, то в настоящее время в юридической науке существует дискуссия относительно полноты определения жилищных правоотношений, содержащегося в Жилищном Кодексе РФ. Детально проанализировав соответствующие нормы Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации, точки зрения по рассматриваемой проблеме различных ученых-юристов, можно прийти к выводу, что указанное определение является неполным. Также, анализ современной российской конструкции жилищных правоотношений позволил аргументировать ее несовершенство, связанное с неполным содержанием прав и обязанностей сторон жилищных правоотношений, необходимо для успешного регулирования данного института расширить описание прав и обязанностей сторон жилищных правоотношений.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 40.
2. Конституция (Основной закон) Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 12 апреля 1978 г. // Собрание законодательства РФ. 2001. № 7. Ст. 83.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.
7. Федеральный Закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3302.
8. Федеральный Закон от 26.01.1996 № 15-ФЗ (ред. от 09.04.2009) «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 411.

9. Федеральный Закон от 26.11.2001 № 147-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О введении в действие части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4553.

10. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 03.07.2018) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 15.

11. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 40.

12. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

13. Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2016. № 1. Ст. 11.

14. Федеральный закон от 29.07.2017 № 259-ФЗ (ред. от 23.05.2018) «О внесении изменений в части первую, вторую и третью Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31. Ст. 4808.

15. Федеральный закон от 29.07.2017 № 259-ФЗ (ред. от 23.05.2018) «О внесении изменений в части первую, вторую и третью Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31. Ст. 4808.

16. Федеральный закон от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. 2017. № 19. Ст. 48.

17. Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 13.07.2015 № 236-ФЗ (последняя редакция) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29.

18. Указ Президента РФ от 09.03.2004 № 314 (ред. от 12.04.2019) "О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти" Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

19. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» //Собрание законодательства РФ. 2006.№ 6.Ст. 702.

20. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 26.12.2016) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» //Собрание законодательства РФ. 2011.№ 22.Ст. 3168.

21. Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 № 1662-р (ред. от 28.09.2018) "О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года"// Собрание законодательства РФ. 2008. № 13. Ст. 96.

Специальная литература:

22. Бошко В.А. Очерки советского семейного права. Киев: Наукова Думка, 1981.

23. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стереотипное. М.: Статут, 2012.

24. Быков В. Выселение как следствие расторжения договора социального найма // Жилищное право. 2015. № 11.

25. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. М., 2017.

26. Гражданское право. Часть вторая: учебник / Под общ.ред. А.Г. Калпина. - М., 2009.
27. Гражданско-правовые договоры: актуальные проблемы правового регулирования отдельных видов: Монография / Под ред. В.В. Кулакова. М.: Юрлитинформ, 2014.
28. Гражданское право: Учебник / В.Ю. Борисов, Е.С. Гетман, О.В. Гутников и др.; Под ред. О.Н. Садикова. М.: КОНТРАКТ; ИНФРА-М, 2017.
29. Гришаев С.П. Вещные права на жилые помещения по новому Жилищному кодексу РФ // Жилищное право. 2016. № 5.
30. Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. М.: Статут, 2016.
31. Емелькина И.А. Вещные права на жилые помещения. М., 2017.
32. Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2016.
33. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009). Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.
34. Крюкова Е.С. Понятие и виды жилищных прав. Самара: Издательство "Универс-групп", 2016.
35. Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., 2006.
36. Матузов Н.И., Малько А.В. Теория государства и права: Учебник. М.: Юристъ, 2016.
37. Магомедова К.И. Правовая природа жилого помещения / К.И. Магомедова // Семейное и жилищное право. 2018. № 4.
38. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Изд.: М., 2007.
39. Пчелинцева Л.М., Пчелинцев С.В. Жилищные права и льготы граждан в России. 2-е изд. М.: Норма, 2015.

40. Прокопьев А.Ю. Абсолютные и относительные гражданские правоотношения: общее и особенное / А.Ю. Прокопьев // Современное право. 2015. № 11.
41. Рогова Ю.В. Договор как средство обеспечения стабильности гражданского оборота. М.: Статут, 2015.
42. Селиванова Е.С. Договор некоммерческого найма жилого помещения как альтернатива договору социального найма жилого помещения в решении жилищной проблемы граждан России // Семейное и жилищное право. 2011. № 6.
43. Сергеев А.П. Жилищное право: Учебник. М.: РГ-Пресс, 2013.
44. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник. 3-е изд. М.: Норма, 2014.
45. Сулова С.И. О критерии вынужденности участия в жилищных отношениях // Семейное и жилищное право. 2017. № 1.
46. Тарасова А.Е. Жилищное право как частно-публичная отрасль // Жилищное право. 2011. №3.
47. Тихомиров М.Ю. Товарищество собственников жилья: новые требования законодательства. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2014.
48. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. М.: Проспект, 2011.
49. Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Юстицинформ, 2009.
50. Формакидов Д.А. К вопросу о формировании общих положений о договоре найма жилого помещения / Д.К. Формакидов // Жилищное право. 2017. № 1.
51. Халдеев А.В. Соотношение правовых категорий "жилое помещение" и "жилище": теоретические и практические аспекты // Жилищное право. 2016. № 6.
52. Хохлов В.А. Общие положения об обязательствах: Учебное пособие. М.: Статут, 2015.

53. Чиркин В.Е. Общечеловеческие ценности и современное государство // Государство и право. 2002.

54. Шершеневич Г.Ф. Наука гражданского права в России. 2010.

Материалы судебной практики:

55. Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 10июля 2018 г. № 18-КГ18-112. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

56. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" // СПС КонсультантПлюс.

57. "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016)": утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016. Документ не опубликован // СПС КонсультантПлюс.

58. "Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2009 года": утвержден Постановлением Президиума Верховного Суда РФ 16.09.2009. Документ не опубликован // СПС КонсультантПлюс.